

**Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/ Erik Mozsa, JA!) vom 20. Februar 2003: Leerstand ist kein Zustand; Abschreibung**

An der Sitzung vom 20. November 2003 hat der Stadtrat die folgende Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) erheblich erklärt:

Am 1. Juni letzten Jahres standen von den über 72'000 Wohnungen in der Stadt nur gerade 230 leer. Dies entspricht einem Leerwohnungsbestand von 0,31 Prozent („Der Bund“, 4.7.2002). Von einer Wohnungsnot wollen die Behörden aber nichts wissen, denn von einer solchen könne erst bei einem Leerwohnungsbestand von unter 0,1 Prozent gesprochen werden.

In der Leerwohnungsstatistik nicht erfasst sind Wohnungen und Häuser in Abbruch- oder Umbauprojekten, die lange Zeit leer stehen, obwohl darin immer noch gewohnt werden könnte. Damit wird dringend benötigter Wohnraum nicht seinem Zweck entsprechend genutzt. So kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen. Können sich BesetzerInnen und EigentümerInnen nicht einigen, so wird das besetzte Haus von der Polizei geräumt.

Die Stadt geht mit Hausbesetzungen seit 1994 einen eigenen Weg. Sie schliesst mit den BesetzerInnen jeweils Gebrauchsleihverträge ab. Zur Zeit bestehen in acht Objekten solche Verträge. Nach Ablauf der Zwischennutzung werden die Objekte umfassend saniert, renoviert, umgebaut oder abgebrochen.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftsverwaltung in seinem Beschluss vom August 1994 beauftragt, im Falle von Besetzungen privater Liegenschaften mit den Konfliktparteien Kontakt aufzunehmen. Eine Vermittlungstätigkeit wird aber nur dann aufgenommen, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind. Die meisten HauseigentümerInnen lehnen Verhandlungen mit den BesetzerInnen in der Regel aber ab, so dass meistens nur die polizeiliche Räumung bleibt.

In Zeiten der Wohnungsknappheit ist es aber inakzeptabel, dass Liegenschaften leer stehen, obwohl sie noch bewohnbar wären.

Aus diesem Grund wird der Gemeinderat beauftragt, folgende Massnahmen zu ergreifen:

1. Meldepflicht für EigentümerInnen und andere Nutzungsberechtigte von als ganzem leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten, der länger als 3 Monate nicht genutzt wird.
2. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung dieser Meldepflicht.
3. Ausarbeitung von Vorschlägen zur Schaffung von Anreizen für private EigentümerInnen zum Abschluss von Zwischennutzungsverträgen.
4. Anbieten einer Anlaufstelle für die Vermittlung von leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten für Zwischennutzungen.

Bern, 20. Februar 2003

*Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP / Erik Mozsa, JA!), Martina Dvoracek, Natalie Imboden, Michael Jordi, Daniele Jenni, Catherine Weber, Annemarie*

Sancar-Flückiger, Doris Schneider, Oskar Balsiger, Christian Michel, Thomas Göttin, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Margrith Beyeler-Graf, Andreas Zysset, Rolf Schuler, Raymond Anliker, Miriam Schwarz, Walter Christen, Sabine Schärner, Sylvia Spring Hunziker, Michael Aebersold, Beat Zobrist, Peter Blaser, Béatrice Stucki, Liselotte Lüscher, Margrith Stucki-Mäder, Simon Röthlisberger

## Bericht des Gemeinderats

### a) Ausgangslage

An der Stadtratssitzung vom 20. November 2003 erklärte der Stadtrat alle vier Punkte der Motion als erheblich. Zudem stimmte er am 16. November 2005 einer Fristverlängerung für zwei Jahre zur Erfüllung der Motion zu.

Der Gemeinderat stellte in seinem Bericht von 2005 die Erarbeitung eines Reglements in Aussicht. Doch bereits bei den Vorbereitungsarbeiten entstanden erhebliche Zweifel, ob Aufwand und Nutzen der vorgeschlagenen Massnahmen in einem vernünftigen Verhältnis stehen.

### b) Analyse des Leerwohnungsbestands

Die Stadt Bern zählt per 1. Juni 2007 einen Gesamtbestand von 73 693 Wohnungen. Die Leerwohnungsziffer betrug per 1. Juni 2005 0.53%, per 1. Juni 2006 0.5% und per 1. Juni 2007 0.41%. Um die Anzahl von Wohnungen zu bestimmen, die gemäss der Motion gemeldet werden müssten (Abbruch- oder Umbauprojekte, die länger als drei Monate leer stehen), wurden die nachstehenden Zahlen der Statistikdienste der Stadt Bern herangezogen:

<b>Ursache des Leerstandes</b>		
<u>2005</u>	Anzahl Whg.	in %
Umzug	323	83.2
Neubau	3	0.8
Renovation	62	16.0
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>100.0</b>
<hr/>		
<u>2006</u>	Anzahl Whg.	in %
Umzug	308	84.2
Neubau	0	0.0
Renovation	58	15.8
<b>Total</b>	<b>366</b>	<b>100.0</b>
<hr/>		
<u>2007</u>	Anzahl Whg.	in %
Umzug	233	77.1
Neubau	6	2.0
Renovation	63	20.9
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>100.0</b>

<b>Dauer des Leerstandes</b>		
<u>2005</u>	Anzahl Whg.	in %
bis 3 Monate	306	78.9
über 3 Monate bis 1 Jahr	73	18.8
über 1 Jahr	9	2.3
<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>100.0</b>
<hr/>		
<u>2006</u>	Anzahl Whg.	in %
bis 3 Monate	294	80.3
über 3 Monate bis 1 Jahr	61	16.7
über 1 Jahr	11	3.0
<b>Total</b>	<b>366</b>	<b>100.0</b>
<hr/>		
<u>2007</u>	Anzahl Whg.	in %
bis 3 Monate	233	77.1
über 3 Monate bis 1 Jahr	54	17.9
über 1 Jahr	15	5.0
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>100.0</b>

<b>Durchschnitt 2005 - 2007</b>		
	Anzahl Whg.	in %
Umzug	288	81.8
Neubau	3	0.9
Renovation	61	17.3
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>100.0</b>

<b>Durchschnitt 2005 - 2007</b>		
	Anzahl Whg.	in %
bis 3 Monate	278	78.8
über 3 Monate bis 1 Jahr	63	17.8
über 1 Jahr	12	3.4
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>100.0</b>

Werden in einem ersten Schritt die Ursachen des Leerstands analysiert, so zeigt sich im Durchschnitt der letzten drei Jahre, dass der überwiegende Teil der total 352 Wohnungen infolge Umzugs leer standen (82%). Lediglich 64 Wohnungen oder rund 18% standen infolge Neubau oder Renovation leer.

Zieht man in einem zweiten Schritt die Dauer des Leerstands im Durchschnitt der letzten drei Jahre heran, so ergibt sich ein schlüssiges bzw. übereinstimmendes Bild. Der grösste Teil der 352 Wohnungen standen weniger als drei Monate leer (79%); diese Leerstände waren überwiegend durch Umzüge bedingt. Der nächst grössere Teil von 63 Wohnungen stand zwischen drei Monaten und einem Jahr leer (18%). Lediglich ein verschwindend kleiner Teil von zwölf Wohnungen stand länger als ein Jahr leer.

#### c) Verhältnis von Kosten und Nutzen

Gemäss Motionstext wird für Hauseigentümer oder andere Nutzungsberechtigte gefordert, dass sie leer stehende Wohnungen bei Abbruch- oder Umbauvorhaben melden, sofern die Wohnungen länger als drei Monate nicht genutzt werden. Die Stadt müsste somit Personal einstellen, um das kurzfristige Vermietungs- und Vermittlungsgeschäft zu betreiben.<sup>1</sup> Das Aufgabengebiet kann wie folgt umrissen werden:

- Erfassen und Führen des gemeldeten Leerwohnungsbestands
- Führen von Interessenten- und Wartelisten;
- Vermittlung und Verhandlung zwischen Eigentümerschaft (Vermieterschaft/Verwaltung) und Nutzenden; Erstellen und Abschluss von Zwischennutzungsverträgen;
- Bewirtschaftung der Zwischennutzungen, Wahrung der Interessen der Eigentümerschaft und der Nutzenden;
- Gespräche und Schlichtungen zwischen Nutzenden und der Anwohnerschaft.

Jährlich wären rund 60 Wohnungen, die zwischen drei und zwölf Monaten leer stehen – sowie rund zwölf Wohnungen, die länger als ein Jahr leer stehen – zu vermitteln. Soll dieses Geschäft für die Eigentümerschaft und die Nutzenden seriös betrieben werden, so müssten neu ca. 100-Stellenprozent in der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik geschaffen werden. Erfahrungsgemäss würden die neu anfallenden Aufgaben überwiegend in den Bereich „Troubleshooting“ fallen (vermitteln, schlichten etc.). Von der neuen Leistung könnten nur diejenigen Gruppen möglicher Nutzerinnen und Nutzer profitieren, die an einer kurzfristigen Verweildauer zwischen drei und zwölf Monaten interessiert wären.

<sup>1</sup> Statistisch ausgewiesen, steht der grösste Teil des in Frage kommenden Wohnraums nur 9 Monate leer.

Wie bereits im Bericht des Gemeinderats vom 16. November 2005 erläutert, wäre für die Einführung der Meldepflicht ein Erlass in der Form eines Reglements nötig. Dabei müssten die kantonalen Datenschutzbestimmungen eingehalten werden. Es wäre flächendeckend für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Stadt Bern durchzusetzen, dass sie leer stehenden Wohnraum melden, und es wären geeignete Sanktionen bei nicht Einhaltung der Meldepflicht vorzusehen. Ein weiteres Problem stellt die Erfassung der Leerstände dar. Hier stellt sich die Frage, ob parallel zu den Meldungen der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer z.B. Energie Wasser Bern Daten von leer stehenden Wohnungen der städtischen Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung stellen könnte, da es ohne unverhältnismässigen Aufwand nicht möglich ist, die Einhaltung der Meldepflicht durch die Liegenschaftsverwaltung oder eine andere städtische Stelle überprüfen zu lassen. Überdies stellen sich Haftungsfragen bei allfälligen Gebäude- und Wohnungsschäden aus den Zwischennutzungen.

Werden die durchschnittlich 63 Wohnungen, die zwischen drei und zwölf Monaten leer stehen, ins Verhältnis zum städtischen Gesamtbestand von 73 693 Wohnungen gesetzt, resultiert ein Anteil von lediglich 0,09 Prozent. Die durchschnittlich zwölf Wohnungen, die länger als ein Jahr leer stehen, machen im Verhältnis zum gesamtstädtischen Wohnungsbestand einen Anteil von gerade 0,02 Prozent aus. Es müssten also ein Reglement erlassen und Ressourcen zu dessen Durchsetzung sowie das Abwickeln der von den Motionärinnen und Motionären geforderten städtischen Aufgaben im Bereich Zwischennutzung aufgebaut werden für eine Anzahl leer stehender Wohnungen, die sich im Promillebereich des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Bern bewegt. Dieser Aufwand erscheint dem Gemeinderat unverhältnismässig.

Es ist im Übrigen nicht so, dass die Stadt im Bereich Zwischennutzung völlig untätig ist. Kommt es zu einer Hausbesetzung, vermittelt und berät die städtische Liegenschaftsverwaltung gemäss einem Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 1994 bei Einverständnis beider Parteien die betroffenen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer und die Besetzerinnen und Besetzer. Dabei schliesst die Liegenschaftsverwaltung mit den Besetzergruppen Zwischennutzungsverträge ab. Mit diesem Angebot konnten in der Vergangenheit polizeiliche Räumungen meistens verhindert werden. In den letzten drei Jahren waren jedoch fast keine diesbezüglichen Anfragen mehr zu verzeichnen. Die Aktivitäten verlagerten sich vielmehr hin zu Besetzungen durch Gruppen, die generell eine andere Lebensform proklamieren und demnach ein eigentliches Bleiberecht in einem Gebäude oder auf einem Areal fordern. Was solche Lebensformen betrifft, vertritt der Gemeinderat klar die Haltung, dass es nicht eine städtische Aufgabe ist, dafür geeignete Terrains zur Verfügung zu stellen.

#### d) Fazit

Obschon die Forderungen der Motionärinnen und Motionäre in Zeiten tiefer Leerwohnungsziffern nachvollziehbar sind, darf die Verhältnismässigkeit zwischen Aufwand und Nutzen bei der Umsetzung der Motion nicht unberücksichtigt bleiben. Auch unter Einbezug des Nachhaltigkeitsaspekts (Gesellschaft, Ökologie und Ökonomie) bestehen konkrete Bedenken betreffend die Verhältnismässigkeit: der Finanzaufwand und die eingesetzten Ressourcen sind hoch; für eine eng begrenzte Nutzergruppe sollen alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Stadt Bern verpflichtet werden, ihre wenigen temporär leer stehenden Wohnungen der Stadt zu melden; parallel zu den Erhebungen der Statistikdienste der Stadt Bern müssen Daten von leer stehenden Wohnungen beschafft und gepflegt werden.

Der Gemeinderat sieht die Lösung für die Beseitigung des tiefen Leerwohnungsbestands primär bei der Umsetzung der Legislaturrichtlinien 2005 – 2008 sowie beim Stadtentwicklungskonzept STEK Wohnen 95 mit Fortschreibung 03. Gestützt auf diese Grundlagen wird die Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsangebots angestrebt. Die Stadt Bern verfügt über einen hohen Anteil an günstigen Wohnungen mit weniger als vier Zimmern. Was jedoch fehlt, sind preiswerte Wohnungen für Familien (vier oder mehr Zimmer). Im Moment sind in der Stadt Bern einige Wohnbauprojekte in Planung und im Bau. Bis ins Jahr 2008 werden rund 600 Wohnungen - vorwiegend mit vier und mehr Zimmern - neu erstellt.

Aus den dargelegten Gründen möchte der Gemeinderat trotz der im Jahr 2005 in Aussicht gestellten Erarbeitung eines Reglements von der Erfüllung der vorliegenden Motion absehen.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzuschreiben.

Bern, 14. November 2007

Der Gemeinderat